



Raadsvergadering	28 november 2023
Volgnummer	90-2023
Onderwerp	Vaststellen grondexploitatie en bestemmingsplan Zorgcomplex Laan in den Drink
Domeinvergadering	Fysiek
Programmanummer	8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Registratienummer	2023.04368
Collegevergadering	31 oktober 2023
Portefeuillehouder	Wethouder Bastiaens
Organisatieonderdeel	BO Ruimte/BO Ontwikkeling
Behandelend ambtenaar	EJA Smeets APJ Savelberg-Ortmans Telefoonnummer: 043-350 4595 Eugene.Smeets@maastricht.nl
Bijlagen	Bijlage 1 Raadsbesluit Bijlage 2 Ontwerpbestemmingsplan Zorgcomplex Laan in den Drink (zie website www.ruimtelijkeplannen.nl onder plannaam Zorgcomplex Laan in den Drink)

AAN DE GEMEENTERAAD

Samenvatting

Het college van burgemeester en wethouders vraagt de gemeenteraad de grondexploitatie en het bestemmingsplan “Zorgcomplex Laan in den Drink” gewijzigd vast te stellen. Dit bestemmingsplan is de planologisch-juridische verankering van en de juridische basis voor de realisering van een kleinschalig zorgcomplex met maximaal 24 betaalbare zorgeenheden voor mensen met dementie. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 22 juni 2023 tot en met 2 augustus 2023 voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen worden ingediend. Er zijn geen



zienswijzen ingediend. Er is wel aanleiding een ambtshalve aanpassing door te voeren in het ontwerpbestemmingsplan Zorgcomplex Laan in den Drink.

Beslispunten

1. Het vaststellen van de Grondexploitatie Zorgcomplex Laan in den Drink
2. Het bestemmingsplan “Zorgcomplex Laan in den Drink gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp.
3. Te bepalen dat voor het bestemmingsplan “Zorgcomplex Laan in den Drink” het digitale bestand o_NL.IMRO.0935.bpZorgcomplexLidD-vg01.dwg als ondergrond wordt gebruikt (art. 1.2.4 lid 1 Bro).
4. Te besluiten dat dit raadsvoorstel integraal onderdeel uitmaakt van het raadsbesluit.
5. De vaststelling van het bestemmingsplan “Zorgcomplex Laan in den Drink” op de gebruikelijke wijze bekend te maken.

1. Aanleiding, bevoegdheden en context.

In Maastricht is er een groeiend tekort aan betaalbare woon-zorglocaties voor dementerende ouderen in het betaalbare segment. Vaak moet deze doelgroep uitwijken naar buurgemeenten. Deze groep inwoners van onze stad kan niet meer zelfstandig thuis blijven wonen en is aangewezen op een plek binnen een zorgconcept. Het is daarom belangrijk nieuwbouw van dit type zorgwoningen te realiseren, waarbij betaalbaarheid een belangrijk aandachtspunt is. Met dit besluit geeft het college invulling aan de opgave van uw gemeenteraad om betaalbare zorgwoningen voor een specifieke doelgroep te realiseren. Dit volgens de Woonprogrammering Maastricht en de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Ook is de vraag naar intramurale woonplekken met begeleiding verwoord in de Omgevingsvisie Maastricht 2040.

Dat is de reden geweest om te zoeken naar locaties die geschikt zijn om betaalbare zorgwoningen te realiseren.

De locatie aan Laan in den Drink is hiervoor geschikt. U bent over de ontwikkeling van de locatie via diverse raadsinformatiebrieven op de hoogte gesteld (paragraaf over de communicatie) waarbij ook is aangegeven dat de huidige parkeerplaatsen van de voetbalclub voor deze planontwikkeling verplaatst moeten worden naar het zuidelijker gelegen terrein dat in eigendom is van de gemeente.



Met de raadsinformatiebrief van 12 juni 2023 hebben wij uw raad geïnformeerd over het feit dat wij het ontwerpbestemmingsplan voor de realisering van een kleinschalig zorgcomplex in procedure hebben gebracht en dit plan leggen wij nu ter vaststelling aan uw raad voor.

Verder merken wij op dat de planontwikkeling reeds geruime tijd gaande is en dat met de vaststelling van het bestemmingsplan de planologisch juridische grondslag wordt gecreëerd om op een later tijdstip de omgevingsvergunning te verlenen. Wij hebben gedurende het planproces (vanaf 2e helft 2020) veelvuldig met de omwonenden, de klankbordgroep, het buurtnetwerk Scharn en de voetbalvereniging Heer overleg gehad.

2. Gewenste situatie.

Bij de raad rust ingevolge de Wet ruimtelijke ordening de taak om het bestemmingsplan vast te stellen. Dit gebaseerd op een voorstel van het College. Ons College besluit tot het vaststellen van een Hogere grenswaarde ingevolge de Wet geluidhinder.

Indicatoren.

Niet van toepassing.

3. Argumenten.

Zoals hiervoren is aangegeven heeft het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit Hogere Grenswaarde wet geluidhinder gedurende de periode van 22 juni 2023 tot en met 2 augustus 2023 ter visie gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend, hetgeen betekent dat het bestemmingsplan en het besluit Hogere Grenswaarde wet geluidhinder in beginsel ongewijzigd kunnen worden vastgesteld.

Er heeft conform afspraak op 20 juli 2023 overleg plaatsgevonden met de Klankbordgroep. Tijdens dit overleg is ingegaan op de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan. Eén van de vragen had betrekking op artikel 4.1 sub a van de planregels. Artikel 4.1 sub a betekent nu dat ter plaatse van de gronden die zijn bestemd voor “maatschappelijke voorzieningen” in functioneel opzicht in ruime zin maatschappelijke functies gerealiseerd kunnen worden.

De zorgwoningen zijn geregeld via artikel 4.1 sub b, waar is aangegeven dat op deze gronden de beoogde “zorgwoningen” gerealiseerd kunnen worden.



Afspraak was dat alleen de “zorgwoningen” gerealiseerd zouden worden. Om dit planologisch juridisch te regelen stellen wij voor om het ontwerpbestemmingsplan als volgt te wijzigen.

Ambtshalve wijziging

Planregels:

- * artikel 4.1 sub a van de planregels laten vervallen en
- * artikel 4.1 sub b tot en met g te vernummernen naar artikel 4.1 sub a tot en met f.

Oud:

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. zorgwoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zorginstelling' (zoi);
- c. tuinen, erven en verhardingen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. additionele voorzieningen.

Nieuw:

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. zorgwoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zorginstelling' (zoi);
- b. tuinen, erven en verhardingen;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. additionele voorzieningen.

4. Alternatieven.

Niet van toepassing.



5. Financiën.

Grondexploitatie

De grondexploitatie heeft betrekking op de herontwikkeling van de voormalige zwembadlocatie tot een zorgcomplex voor mensen met dementie de Laan in den Drink te Heer en vindt plaats door en voor rekening en risico van de gemeente.

De benodigde gronden ten behoeve van deze herontwikkeling zijn volledig in eigendom van de gemeente. Na vaststelling van de grondexploitatie en bestemmingsplan zal voor de verkoop van de grond en dus de bouw van de zorgwoningen een aanbesteding worden gedaan.

Op hoofdlijnen ziet de grondexploitatie er als volgt uit (prijspeil 2023):

	Gerealiseerd	Nog te realiseren	Totalen
Kosten:	€ 164.185	€ 506.815	€ 671.000
Inbrengwaarden			
Verwervingskosten			
Bouwrijp maken			
Planontwikkelingskosten			
Overige kosten/Rentekosten			
Opbrengsten:	€ 0	€ 671.000	€ 671.000
Uitgifte bouwgrond			
Overige bijdragen			
Resultaat			€ 0

Bedragen zijn exclusief b.t.w.

In verband met de marktgevoelige informatie, aangezien diverse onderdelen van het project nog moeten worden aanbesteed, ligt onder geheimhouding de nader gespecificeerde uitwerking van de grondexploitatie ter inzage. Mocht er behoefte zijn aan een nadere toelichting, dan zijn we daartoe graag bereid. Mocht u daarvoor belangstelling hebben, dan treden wij in overleg met de Griffie over de wijze waarop dat kan plaatsvinden.



6. Vervolg.

Na het besluit van de gemeenteraad wordt het vastgestelde bestemmingsplan bekendgemaakt op de wettelijk voorgeschreven wijze en voor de duur van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Tegen de ongewijzigde onderdelen van de bestemmingsplannen kunnen alleen belanghebbenden beroep instellen die verschoonbaar geen zienswijze hebben kenbaar gemaakt. Met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt treedt het bestemmingsplan in werking (indien geen verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend)

7. Participatie

Betrokkenheid buurt

Zoals in het collegebesluit van 11 mei 2021 is aangegeven, is met de buurt overleg geweest in de vorm van een klankbordgroep. Niet alleen de bewoners namen deel aan de klankbordgroep maar ook het buurtnetwerk Scharn en de voetbalvereniging Heer. Er zijn een drietal bijeenkomsten geweest met de klankbordgroep en de klankbordgroep is ook na deze bijeenkomsten op de hoogte gesteld van zowel de beëindiging van de aanbestedingsprocedure en de nieuwe aanpak.

De klankbordgroep is bijgepraat over het vrijgeven van het ontwerpbestemmingsplan en hoe daarin de afspraken met de klankbordgroep zijn geborgd.

Betrokkenheid raad

De raad is op 31 augustus 2020 via een raadsinformatiebrief (RIB) geïnformeerd over de bijeenkomst met de buurt op 8 september 2020 over deze ontwikkeling. Via de RIB van 15 december 2020 is de raad op de hoogte gesteld van het voornemen van de herontwikkeling van de voormalige locatie van het zwembad in Heer. Op 11 mei 2021 is de raad via een RIB op de hoogte gesteld dat het college akkoord is gegaan met de hoofdlijnen van de opzet van de Europese aanbesteding volgens de niet-openbare procedure. De raad is op 20 september 2021 geïnformeerd over de beëindiging van de aanbestedingsprocedure en op 17 december 2021 over de wijze van voortzetting van de gebiedsontwikkeling.



Aansluitend is de raad middels de RIB van 12 juni 2023 nader geïnformeerd over de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, de aanbesteding en communicatie met de buurt.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

G.J.C. Kusters

De Burgemeester,

W.A.G. Hillenaar

Raadsvoorstel



Bijlage 1.

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 31 oktober 2023; organisatieonderdeel BO Ruimte, no. 2023.04368;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening,

BESLUIT:

1. Het vaststellen van de Grondexploitatie Zorgcomplex Laan in den Drink
2. Het bestemmingsplan "Zorgcomplex Laan in den Drink gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp.
3. Te bepalen dat voor het bestemmingsplan "Zorgcomplex Laan in den Drink" het digitale bestand o_NL.IMRO.0935.bpZorgcomplexLidD-vg01.dwg als ondergrond wordt gebruikt (art. 1.2.4 lid 1 Bro).
4. Te besluiten dat dit raadsvoorstel integraal onderdeel uitmaakt van het raadsbesluit.
5. De vaststelling van het bestemmingsplan "Zorgcomplex Laan in den Drink" op de gebruikelijke wijze bekend te maken.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van 28 november 2023

de griffier,

de voorzitter,